

MINISTERUL ECONOMIEI ȘI FINANTELOR
DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE
A JUDEȚULUI SUCEAVA

DECIZIA NR. 10

din 29.01.2008

privind soluționarea contestației formulată de persoana fizică
..... din localitatea, județul Suceava, înregistrată la Direcția
Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr. din
.....

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice prin adresa nr. din, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr. din, cu privire la contestația formulată de, având domiciliul fiscal în localitatea, str., nr. ..., județul Suceava.

Persoana fizică contestă Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din, emisă de Administrația Finanțelor Publice, pe motiv că s-a impozitat o sumă pe care petenta nu a primit-o.

Deoarece prin contestație petenta nu precizează care este suma contestată, defalcată pe naturi de debit, prin adresa nr. din, emisă de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava, s-a solicitat petentei ca, în termen de 5 zile de la data primirii adresei, să precizeze acest lucru.

Conform confirmării de primire anexată la dosarul cauzei, rezultă că petenta a primit adresa în data de 11.01.2008, însă până la data emiterii prezentei decizii nu a transmis răspunsul la adresă, motiv pentru care contestația se consideră formulată împotriva întregului act administrativ fiscal, conform prevederilor pct. 2.1 din Ordinul nr. 519/2005 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003.

Persoana fizică contestă Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din, emisă de Administrația Finanțelor

Publice, privind suma de lei, reprezentând **impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.**

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut la art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 și 209 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este investită să se pronunțe asupra contestației.

I. Persoana fizică prin contestația formulată precizează că nu cunoaște prevederile Codului fiscal și nici valoarea celor mp de teren situați mult în afara perimetrului orașului, motiv pentru care a vândut terenul respectiv unei persoane fizice pentru suma de euro, sumă pe care a primit-o în prezența a doi martori.

Petenta susține că suma stabilită ca impozit este abuzivă având în vedere faptul că a încasat doar euro și că datorează impozit doar pentru această sumă.

II. Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din, organele de control, în baza sentinței civile nr., pronunțată în ședința din data de de către Judecătoria, în dosarul nr./...../2007, rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a nerecurării, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151⁷ din H.G. nr. 1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 și în baza documentației aferente constând în copie plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice, un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei, calculat astfel:

..... m.p. * ... euro * lei/euro = lei
până la 200.000 lei, 2%, impozit lei;
peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;
..... lei* 1% = lei
TOTAL impozit = + = lei.

Organul de control face precizarea că suprafața de teren de mp situată în, str., se află în mediul urban, teren intravilan, zona 3, S mp, cu ... euro/mp, iar calculul impozitului s-a efectuat conform unei „EXPERTIZE” cuprinzând valori imobiliare pentru județul Suceava.

III. Din documentele existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei, în raport cu actele normative în vigoare pentru perioada verificată, s-au reținut următoarele:

Referitor la suma de lei, cauza supusă soluționării este dacă persoana fizică datorează impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în anul 2007, în condițiile în care suma încasată din vânzare este mai mică decât cea pentru care s-a calculat impozitul, iar sentința civilă nr. din, privind validarea convenției sub semnătură privată, cu privire la vânzarea – cumpărarea terenului în cauză, este definitivă și irevocabilă din data de2007.

În fapt, Judecătoria, prin adresa nr./...../2007 din, transmite Administrației Finanțelor Publice Sentința civilă nr. din, pronunțată în dosarul nr./...../2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de, în vederea calculării și încasării impozitului datorat.

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din, organele de control, în baza hotărârii judecătorești nr., pronunțată în ședința din data de de către Judecătoria și a planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, au stabilit în sarcina persoanei fizice, un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei.

Persoana fizică consideră că datorează impozit doar la suma încasată de euro.

În drept, sunt aplicabile următoarele prevederi legale:

- **art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal,** cu modificările și completările ulterioare, unde se prevede că:

ART. 77¹

„Definirea venitulului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare.[...]

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se va realiza prin hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de către organul fiscal competent. [...]”

- pct. 151⁵ și 151⁵ din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, unde se precizează:

„151⁵. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare. [...]

„151⁶. Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor până la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal următor.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiți la pct. 151² din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.

Obligația de a calcula și de a încasa impozitul revine:

- notarilor publici pentru actele autentificate de aceștia;**
- organului fiscal competent în celelalte cazuri.”**

Din textele de lege citate mai sus rezultă că la transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor, contribuabilii datorează un impozit, care se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate. Conform acestor prevederi legale, în cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare.

De asemenea, din textele de lege citate mai sus se reține că la transferul dreptului de proprietate, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, **contribuabilii datorează impozit**, care, în cazul transferului dreptului de proprietate realizat prin hotărâre judecătorească, se calculează de către organul fiscal competent.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se reține că persoana fizică, a vândut suprafața de mp teren în baza unui antecontract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. din

Judecătoria, prin Sentința civilă nr. din, pronunțată în dosarul nr. /..... /2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de, a hotărât că sentința dată ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare pentru suprafața de mp teren.

Având în vedere că transferul dreptului de proprietate s-a realizat prin hotărâre judecătorească, organul fiscal a procedat, în mod legal, la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în sumă de lei, stabilit prin decizia de impunere nr. /.....

Impozitul a fost calculat pentru valoarea de lei (..... euro), stabilită conform EXPERTIZEI cuprinzând valorile imobiliare din județul Suceava, calculul impozitului fiind efectuat conform prevederilor art. 77¹ alin. 1 lit. b din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Susținerea contestatoarei că datorează impozit doar pentru suma de euro, pe care a încasat-o din vânzarea terenului, nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației pe motiv că, conform art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare.

Din documentele existente la dosarul cauzei rezultă că, terenul în suprafață de mp este situat în, str., în mediul urban, în intravilan, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, având o valoare de ... euro/mp conform „EXPERTIZEI” cuprinzând valori imobiliare în județul Suceava.

Din cele prezentate rezultă că valoarea reală a terenului în cauză este de euro, în timp ce valoarea declarată de părți este de euro.

Având în vedere prevederile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, alin. 4 și faptul că suma declarată de petentă este mai mică decât valoarea stabilită prin expertiza privind valorile imobiliare din județul Suceava, rezultă că valoarea reală pentru care se calculează impozitul este cea stabilită conform expertizei, respectiv euro (..... lei, 1 euro= lei).

Din cele prezentate mai sus și având în vedere prevederile legale incidente speței și faptul că valoarea declarată de petentă este sub valoarea reală stabilită prin EXPERTIZA privind valorile imobiliare din județul Suceava, rezultă că organele de control în mod legal au stabilit un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal **în sumă de lei**, drept pentru care urmează a se respinge contestația formulată de persoana fizică **ca neîntemeiată**.

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151⁵ și 151⁵ din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, coroborate cu prevederile art. 216 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se:

DECIDE:

- **Respingerea** contestației formulată de persoana fizică împotriva Deciziei de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. din, emisă de Administrația Finanțelor Publice, privind **suma de lei**, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, **ca neîntemeiată.**

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Suceava, în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.